

Conseil Exécutif du 8 octobre 2013

DÉLIBÉRATION N°234/2013

**LOCATION D'UNE PARTIE DE LA QUARANTAINE DE SAINT-PIERRE PAR LA SASU  
« SOCIÉTÉ AVICOLE SAINT-PIERRAISE » DANS LE CADRE DE SON ACTIVITÉ D'ÉLEVAGE**

**LE CONSEIL EXÉCUTIF TERRITORIAL DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON**

- VU** la loi organique n°2007-223 et la loi n°2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer ;
- VU** la délibération n°51-2013 du 25 mars 2013 revalorisant les tarifs d'occupation des locaux des quarantaines et du bâtiment SPEC, des salines et des terrains à destination des abris de chasse et de pêche de la Collectivité Territoriale ;
- VU** la délibération n°79-2012 portant délégation d'attribution au Président du Conseil Territorial et au Conseil Exécutif ;
- VU** la demande de la SASU « Société Avicole Saint-Pierraise »
- SUR** le rapport de son Président,

SAINT-PIERRE et MIQUELON  
Reçu à la Préfecture  
Le .....14.OCT., 2013....

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ  
A ADOPTÉ LA DÉLIBÉRATION DONT LA TENEUR SUIT**

**ARTICLE 1 :** Le Conseil Exécutif Territorial décide de mettre en location 1 779 m<sup>2</sup> de la Quarantaine de Saint-Pierre à la SASU « Société Avicole Saint-Pierraise » dans le cadre du démarrage de son activité d'élevage. Le contrat de location correspondant sera conclu pour une durée de douze mois renouvelable par tacite reconduction, sur la base d'un tarif annuel de 3 € par mètre carré, soit 5 337 euros.

Les locaux concernés sont les suivants : n°3, 5, 7, 16 et 17.

**ARTICLE 2 :** Le Président du Conseil Territorial ou son représentant est autorisé à signer, conjointement avec le gérant de l'entreprise concernée, le projet de contrat de location correspondant ci-annexé, qui reprend les conditions générales d'occupation et d'utilisation de ces bâtiments.

**Adopté**

5 voix pour  
0 voix contre  
0 abstention(s)  
Membres du C.E : 8  
Membres présents : 5  
Membres votants : 5

Transmis au représentant de l'État

Le

Publié le

**ACTE EXÉCUTOIRE**

**Le Président,**

**Stéphane ARTANO**

**PROCÉDURES DE RECOURS**

Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours :

Nom de l'organisme : Tribunal administratif de Saint-Pierre et Miquelon  
Adresse : BP 4200 – Code postal : 97500 – Ville : Saint-Pierre et Miquelon  
Tél. 05 08 41 10 30 – Télécopieur 05 08 41 27 12

# Contrat de Location Quarantaine de Saint-Pierre

## ENTRE LES SOUS-SIGNES :

– LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE SAINT-PIERRE ET MIQUELON,  
représentée par le Président du Conseil Territorial, LE BAILLEUR,

*d'une part,*

*et :*

- La SASU « Société Avicole Saint Pierraise », demeurant route de la quarantaine - BP 1936 –  
97500 SAINT-PIERRE, LE PRENEUR,

*d'autre part,*

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### Exposé de la convention

La présente convention, consentie par une personne de droit public, comporte diverses clauses dérogeant au droit commun, elle constitue un contrat administratif, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat et du Tribunal des Conflits. Le preneur déclare en avoir connaissance et l'accepter sans réserve.

### Convention

#### Article 1er :

La Collectivité Territoriale, représentée comme il est dit ci-dessus, par délibération n° ...../2013 du ..... 2013, donne à bail l'immeuble désigné ci après, destiné à l'activité suivante :  
Élevage et Transformation agro-alimentaire.

### Désignation

#### Article 2 :

L'immeuble et ses accessoires sis Commune de Saint-Pierre, se composent des éléments suivants :

Locaux n° 3, 5, 7, 16 et 17 de la quarantaine de Saint-Pierre, d'une superficie totale de 1 779 m<sup>2</sup>.

Lesquels sont donnés en location au dit preneur et dans les conditions ci-dessous définies, sans exception ni réserve, le « preneur » déclarant les bien connaître pour les avoir visités et occultés.

### Durée du bail

#### Article 3 :

Le présent bail par délibération n° ...../2013 du ..... 2013 est consenti et accepté **pour une durée de 12 mois renouvelable par tacite reconduction** qui commencera à courir à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2013.

#### Article 4 :

Lorsque pour remplir sa mission d'intérêt général, la Collectivité Territoriale estimera que la reprise du bien loué est un impératif, elle résiliera, sans autre motif ni condition, le présent contrat.

Dans ce cas, le bailleur notifiera la résiliation au preneur par pli recommandé avec avis de réception au moins trois mois avant la date de prise d'effet de ladite résiliation, date qui sera précisée dans la notification.

Si la reprise des bâtiments doit intervenir au cours de la période d'hivernage des animaux, à savoir du 15 novembre de l'année N au 15 mai de l'année N+1, le bailleur notifiera la résiliation au preneur au moins six mois avant la date de prise d'effet de ladite résiliation, date qui sera précisée dans la notification.

S'il s'avère que le preneur ne respecte pas les conditions d'entretien et de réparations décrites dans l'article 9 du présent acte, le bailleur pourra résilier sans autre motif ni conditions le présent contrat. La dénonciation se fera par pli recommandé avec avis de réception.

#### **Renouvellement du bail**

##### Article 5 :

Le présent contrat ne se prorogera pas par tacite reconduction.

#### **Destination des lieux loués**

##### Article 6 :

Les locaux, objet du présent contrat, sont affectés à l'activité d'élevage d'animaux.

Tout changement d'affectation doit faire l'objet d'une demande écrite descriptive du preneur et résulter d'une autorisation écrite du bailleur.

#### **Charges et conditions**

##### Article 7 :

Le présent bail est consenti dans la limite du respect et de la stricte application des charges et conditions ordinaires de droit et en outre de celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter.

#### **Entrée en jouissance**

##### Article 8 :

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance de l'état des locaux pour les avoir visités avec un agent du Service Développement Rural de la Direction des Territoires de l'Alimentation et de la Mer et accepte les recevoir en l'état.

Un état des lieux est effectué conjointement avec le preneur et le bailleur.

#### **Entretien-Réparations**

##### Article 9 :

Le preneur tiendra les lieux et le matériel loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien pendant le cours du bail et les rendra tels à son expiration. Il supportera toutes réparations dont il a la charge, soit des dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de son activité.

Le preneur souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours

Le bailleur n'est tenu qu'aux réparations du gros œuvre dans la limite des dispositions prévues par la loi et de la responsabilité éventuelle du preneur.

Le preneur s'engage quant à lui à prendre à sa charge tous les aménagements qu'il entendrait apporter au bâtiment pour l'exercice de son activité sans que le bailleur puisse être mis en cause à ce sujet.

Le preneur avisera le bailleur, sans délai, de toutes dégradations constatées dans les lieux loués en justifiant des réparations dues par le bailleur. A défaut, il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le préjudice subi. L'agent de la Régie sera également habilité à constater toute dégradation et non respect de la présente clause.

### **Transformations-améliorations**

#### Article 10 :

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Tout embellissement, amélioration et installation réalisés par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans que le preneur puisse en demander indemnité. Le bailleur pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

### **Occupation-jouissance des lieux**

#### Article 11 :

Le preneur occupera les biens loués paisiblement et suivant leur destination.

Il s'engage à prendre et respecter les mesures d'hygiène et sanitaires propres à son activité. Les locaux ne doivent pas rester inoccupés. A défaut, le bailleur se réserve le droit de reprise des lieux après mise en demeure restée sans suite dans le délai de trois mois.

Le preneur veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux déchets, bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. Les nuisances occasionnées par l'activité du preneur seront prises en charge par lui-même conformément au cadre légal. Le preneur devra acheminer et stocker ces déchets au fur et à mesure de leur production dans le local n°20 dit « la fumière », dans des conditions de respect de l'environnement, et à la condition stricte de les évacuer régulièrement en extérieur (épandage dans les sols cultivés). Le preneur devra également se conformer aux préconisations du futur P.E.D. (plan d'élimination des déchets).

Il devra satisfaire et se soumettre aux lois et règlements en vigueur dans l'Archipel de Saint-Pierre et Miquelon, à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tout plan d'urbanisme ou d'aménagement, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur dans un bref délai et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur. Il s'engage à respecter les mesures de sécurité vis à vis des risques d'intrusion et d'incendie.

### Cession-sous location

Toute cession ou sous-location partielle ou totale de bail est strictement interdite, sans autorisation expresse du bailleur.

En cas de sous-location autorisée, le bailleur est appelé à concourir à l'acte.

### Contributions et charges diverses

#### Article 13 :

Le preneur acquittera les impôts et taxes de toute nature lui incombant, ainsi que toute quittance d'électricité, d'eau ou de téléphone, de manière à ce que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

### Assurances

#### Article 14 :

Le preneur devra contracter, auprès d'une compagnie d'assurance, une police d'un montant suffisant qui garantira les risques suivants :

- assurances de dommages qui ont pour objet l'indemnisation du préjudice matériel et couvrant les biens loués (incendie, dégâts des eaux, bris de glace, catastrophes naturelles...)
- assurances de responsabilité civile visant à l'indemnisation du préjudice matériel ou corporel subi par autrui du fait de l'activité exercée, ou du fait même de l'usage de l'immeuble loué

Les assurances souscrites devront couvrir, notamment, en totalité, le capital loué, immeubles et meubles. Le preneur s'oblige à payer les primes ou cotisations et s'engage à justifier du tout à la première demande du bailleur.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le bailleur de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au bailleur.

### Accès des locaux

#### Article 15 :

Le preneur laissera au représentant du bailleur l'accès des locaux, notamment en cas de travaux ou durant les trois mois qui précéderont la cessation de la présente location, en vue de visites par des futurs occupants.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le locataire laissera visiter les lieux loués et ce, deux jours par semaine durant deux heures par jour, dispositions qui lui seront précisées par le bailleur.

En cas de cessation du bail, il devra également dans les mêmes conditions laisser visiter les lieux et ce, pendant les trois mois qui précéderont l'échéance du bail.

### Destruction des lieux loués

#### Article 16 :

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Cette demande n'ouvre droit à aucune indemnité. Toutefois, la partie qui en demande l'application doit la signifier à l'autre deux mois avant la date effective de cette résiliation.

Le bailleur conserve ses droits éventuels à l'encontre du preneur si la destruction du bien loué peut être imputée à ce dernier.

### **Restitution des locaux**

#### Article 17 :

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

#### Article 18 :

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, qu'elle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification de ces mêmes clauses et conditions.

### **Loyer**

#### Article 19 :

Conformément à la délibération n° ...../2013 du .....2013, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 3 €/m<sup>2</sup>, soit, pour une surface globale de 1779 m<sup>2</sup>, d'un montant de 5 337 €.

Le preneur s'oblige à payer d'avance ce loyer auprès de la Direction des Finances Publiques, dès l'émission de l'ordre de recette émis par l'ordonnateur du budget de la Collectivité Territoriale.

Ce loyer est appelé à être revu. Le nouveau montant sera alors appliqué par avenant suite à délibération du Conseil Territorial.

### **Clause résolutoire**

#### Article 20 :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer et de ses charges accessoires à son échéance exacte, ou d'inexécution et non respect d'une seule des clauses du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice et ce, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter rappelant la présente clause et notifiant également au preneur la volonté du bailleur d'user de ce droit.

Passé ce délai d'un mois, toute offre de paiement ou d'exécution restera sans effet.

Dans le cas où le preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux loués, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Administratif de Saint-Pierre et Miquelon et exécutoire nonobstant appel.

## **Jouissance de l'immeuble**

### **Article 21:**

Le bailleur déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance de l'immeuble loué

## **Formalités**

### **Article 22 :**

Le présent acte est établi en cinq exemplaires originaux dont un est remis au bailleur, un au preneur, un au Service Développement Rural de la Direction des Territoires de l'Alimentation et de la Mer, un à la Direction des Finances Publiques et un au Service des Finances de la Collectivité Territoriale.

## **Frais**

### **Article 23 :**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

## **Élection de domicile**

### **Article 24 :**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la notification de toute demande en renouvellement, révision du loyer et actes de poursuites, le bailleur et le preneur font élection de domicile dans les locaux du Conseil territorial.

## **Juridiction compétente**

### **Article 25 :**

En cas de litige, la juridiction compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

## **DONT ACTE**

FAIT à ....., le .....

**Le Preneur,**

**Le Bailleur,**

Pour la SASU « Société Avicole Saint Pierraise »

Le Président du Conseil Territorial

Jean-Louis LEMAINÉ

Stéphane ARTANO

=====

*DTAM*

Conseil Exécutif du 8 octobre 2013

**RAPPORT AU CONSEIL EXÉCUTIF**

**LOCATION D'UNE PARTIE DE LA QUARANTAINE DE SAINT-PIERRE PAR LA SASU  
«SOCIÉTÉ AVICOLE SAINT-PIERRAISE » DANS LE CADRE DE SON ACTIVITÉ D'ÉLEVAGE**

L'objet de la présente délibération est de renouveler l'utilisation d'une partie des bâtiments de la quarantaine de Saint-Pierre par la SASU« Société Avicole Saint-Pierraise » dans le cadre de son activité d'élevage.

M. Jean-Louis Lemaine, gérant de la « Société Avicole Saint-Pierraise » reprend les activités de la société la « Société Saint-Pierraise D'Élevage », qui existe depuis 1982. La partie demandée couvre une superficie d'environ 1779 m<sup>2</sup>. Cette présente demande permettra à Jean-Louis LEMAINÉ de terminer ses démarches de reprise d'exploitation.

La Société Avicole Saint-Pierraise élève des poules pondeuses et des poulets de chair.

Une durée d'occupation de 12 mois renouvelable par tacite reconduction pour cette partie du bâtiment est proposée.

La tarification appliquée et proposée dans cette délibération est celle de la quarantaine de Saint-Pierre (3 €/m<sup>2</sup>).

Une proposition de contrat de location rédigée par le service Développement Rural de la DTAM est annexée à cette délibération. Celui-ci est basé sur le modèle de la convention existante en incluant les termes précédemment mentionnés dans ce rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président,**



**Stéphane ARTANO**